

Federführendes Amt:

Amt für Hochbau und Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	04.11.2025
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	18.11.2025

Betreff:

Anschlußunterbringung für Flüchtlinge, Sportplatz Höfen-Baach, Eigenbetrieb "Stadtbau Winnenden"
- Vergabe der Bau- und Planungsleistungen an den Generalübernehmer (Planen und Bauen)
- Kostenfortschreibung

Beschlussvorschlag:

1. Vergabe an Rikker Holzbau GmbH, 71563 Affalterbach auf der Grundlage des Angebotes vom 30. September 2025 mit der Angebotssumme 3.806.242,64 €.

2. Die Kostenfortschreibung, Stand 10/2025, mit voraussichtlichen Gesamtbaukosten in Höhe von 4.480.000,— € wird genehmigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe / Maßnahme	31400700	120
Haushaltsansatz	4.500.000,— €	
Üpl./Apl. gen. Haushaltsmittel / übertragener Ermächtigungsrest		
Ausgegebene Haushaltsmittel und erteilte Aufträge (2025)	100.000,— €	
Noch freie Haushaltsmittel (2026)	4.400.000,— €	
Verpflichtungsermächtigungen f. Ausz. in Folgejahren		
Zu erteilende Aufträge/zu vergebende Leistungen (2025)	3.800.000,— €	
Zu genehmigende üpl./apl. Aufwendung / Auszahlung		
Zu genehmigende üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung		

Begründung:

Vorbemerkung

Nach den Bestimmungen des Flüchtlingsaufnahmegesetzes ist die Stadt Winnenden verpflichtet, die ihr im Rahmen der Anschlussunterbringung zugewiesenen Flüchtlinge unterzubringen. Zwischenzeitlich wurden die Anschlussunterbringungen Festwiese, Jahnstraße 30-32 in Birkmannsweiler (34 Plätze) und Ruitzenmühle, Am Hambach 1 + 3 (17 Plätze) fertiggestellt und in Betrieb genommen. Um weiteren Unterbringungsverpflichtungen nachkommen zu können, wurden 2023 mehrere Standorte in Winnenden auf ihre Eignung hin vergleichend untersucht. Die Verwaltung wurde beauftragt die Errichtung von Unterkünften auf dem Sportplatz in Höfen planerisch anzugehen und das Raumprogramm wurde genehmigt. Auf die Sitzungsvorlage 198/2023 wird verwiesen.

Für die Aufnahmeverpflichtung in 2026 gibt es nach der aktuellen Abfrage im Oktober 2025 noch keine verbindlichen Angaben seitens des Landratsamtes. Diese werden für die 1. Jahreshälfte 2026 in Aussicht gestellt. Die Quote für 2026 muss aus den Zugängen in die Gemeinschaftsunterkünfte des Landkreises geschätzt werden. In Winnenden stehen zurzeit 330 Plätze zur Verfügung, um der Unterbringungsverpflichtung nachzukommen. Die Aufnahmequote beträgt voraussichtlich 138 Personen für 2026. Darin enthalten ist die Nichterfüllung aus 2024, die aufgrund des Hochwassers nicht geleistet werden konnte aber in das Folgejahr übertragen wird. Durch den Verlust der Albertviller Str. im Dezember 2024 fehlen außerdem dauerhaft 44 Plätze. **Bei der Herstellung von 76 neuen Plätzen in Höfen ist mit dieser Berechnung mit einer Untererfüllung von 19 Plätzen in 2026 zu rechnen.**

Verfahren

Das Amt für Hochbau und Gebäudemanagement wurde beauftragt die Planung und Ausschreibung von 80 Plätzen zur Unterbringung von flüchtenden Personen auf der südlichen Hälfte des Rasenplatzes in Winnenden-Höfen als funktionale Leistungsbeschreibung vorzubereiten. Auf die Sitzungsvorlage 036/2024 wird verwiesen.

In der Sitzung am 20. Mai 2025 wurde die Entwurfsplanung für das Projekt genehmigt und das Amt für Hochbau und Gebäudemanagement beauftragt, die Ausschreibung zu erstellen und von Generalübernehmern Angebote einzuholen.

Der Entwurf bildet eine kleinteilige Siedlungsstruktur mit 5 Häusern, die jeweils aus 4 Modulen zusammengesetzt werden und sich um einen Gemeinschaftsbereich gruppieren. Die Module müssen insbesondere die Vorgabe erfüllen umsetzbar zu sein, damit sie ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auf einem anderen Grundstück wieder aufgebaut werden können oder zu einem anderen Zweck (sozialer Wohnungsbau) wiederverwendet oder verkauft werden können. Das beauftragte Architekturbüro Siegloch und Partner, Stuttgart hat den Bauantrag dazu erstellt und im August 2025 eingereicht; parallel dazu konnte das wettbewerbliche Generalübernehmer-Verfahren (Planen und Bauen) gestartet und durchgeführt werden. Die funktionale Leistungsbeschreibung wurde im Amt erstellt. Das Verfahren wurde von den Rechtsanwälten Menold Bezler, Stuttgart beraten, eine Stellungnahme dazu liegt vor. Auf die Sitzungsvorlage 085/2025 wird verwiesen.

Grundlage der Ausschreibung ist eine funktionale Leistungsbeschreibung. Der Bieter hat auf dieser Grundlage die Planungs- und Bauleistungen zu erbringen. Als einzuhaltende einheitliche Planungsgrundlagen, die auch die Vergleichbarkeit der Angebote sicherstellen, werden bei diesem Verfahren bestimmte Größen, Mengen und Mindeststandards zu bestimmten Bereichen definiert:

- Nutzungskonzept: Unterbringung von insgesamt 76 Personen davon eine Einheit barrierefrei und ein Büro für Sozialarbeit
- Modulbauweise und Umsetzbarkeit
- Allgemeinbereiche außerhalb der Module (Technik, Wasch- und Trockenraum etc.)
- Badezimmer, Nassbereich und Küche zur gemeinschaftlichen Benutzung
- Heizung und techn. Versorgung nach gesetzlichem Standard
- Dächer mit Vorbereitung für PV-Anlagen
- Erschließung, Parkierung, Fahrradabstellplätze und Müllcontainer
- Spielplatz und Begegnungsbereiche
- Erhaltung des Großbaumes und Herstellung von Grünanlagen nach einfachem Standard

Die Grundlagen der Auswertung und Zuschlagserteilung werden im Vorfeld in einem dem Bieter bekannten Verfahrensleitfaden definiert und enthalten die Aspekte Pauschalpreis für Planen und Bauen (50%) und bautechnische Qualität, Konzept zur termingerechten Abwicklung etc. (50%). Weitere Einzelheiten dazu können dem Vergabevermerk entnommen werden.

Vergabe

Die Aufforderung zum Erstante Angebot wurde am 28. Mai 2025 an mehrere geeigneten Bieter verschickt.

Die Eröffnung der drei fristgerecht eingegangenen indikativen Angebote erfolgte am 30. Juni 2025. Vom 15. bis 17. Juli 2025 wurden getrennte Verhandlungen mit allen drei Bietern durchgeführt und dokumentiert.

Am 25. August 2025 wurden alle drei Bieter zum finalen Angebot aufgefordert; die Eröffnung erfolgte am 1. Oktober 2025.

Nach Prüfung und Auswertung kann festgehalten werden, dass alle drei Angebote die Kernkriterien der Ausschreibung erfüllen. Sie unterscheiden sich in Details bei der technischen Ausführung oder z.B. bei dem in Aussicht gestellten Zeitplan zur Umsetzung.

Der angenommene Kostenrahmen wurde bei allen drei Angeboten unterschritten und liegt für das Generalübernehmer-Paket in einer Preisspanne von 3.806.242 € bis 3.915.736 €. Auf die Darstellung der Gesamtkosten mit Kostenfortschreibung Stand 10/2025 wird verwiesen.

Der Zuschlag für die Planungs- und Bauleistungen soll an die Firma Rikker Holzbau GmbH, 71563 Affalterbach zu dem am 30. September 2025 vorgelegten Angebot von 3.806.242,64 € erteilt werden. Auf die Anlage 1 wird verwiesen.

Förderung

Das Landesförderprogramm „Wohnraum für Geflüchtete“ ist aktuell nicht valuiert. Daher können Anträge zur Gewährung von Zuschüssen bei der L-Bank Baden-Württemberg nicht gestellt werden.

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 216/2025
-------------------------------	--------------

Aktuell wird das Förderprogramm „Infrastrukturprogramm Baden-Württemberg“ geprüft und angefragt.

Finanzierung

Von den im Haushalt 2025 angesetzten Kosten in Höhe von 3.826.200 € werden in 2025 lediglich rund 100.000 € für Planungsleistungen benötigt. Im Haushaltsplan 2026 werden 4.400.000 € veranschlagt.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein <input type="checkbox"/>	Ja positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung / Optimierung:

Verwaltungsaufwand:			
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">Nein <input type="checkbox"/></td> <td style="width: 90%;"> Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input checked="" type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/> </td> </tr> </table>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input checked="" type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>
Nein <input type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input checked="" type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>		

Begründung:

Anlagen:

SV 216_2025 Anlage 1_NICHT ÖFFENTLICH_ Vergabevermerk ZVS

SV 216_2025 Anlage 2 Kostenschätzung - Fortschreibung

SV 216_2025 Anlage 3 Pläne